

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

227

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA

PROCESSO nº. 0033311-84.2011.8.26.0005

José Mandarino Neto, engenheiro, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM requerida por ESPÓLIO DE VIRGINIA DA SILVA contra MANOELA APARECIDA UCHOA DA SILVA E OUTROS, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente

LAUDO PERICIAL

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

226
f

1. OBJETIVO

Na presente ação de extinção de condomínio com alienação judicial de coisa comum requerida por Espólio de Virginia da Silva contra Manoela Aparecida Uchoa da Silva e outros, foi determinado pelo Exmo. Juiz a avaliação do valor do imóvel em lide, conforme o objetivo explicitado às fls. 204/206 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho.

Observação:

Em sentença de fls. 204/206 o Exmo. Juiz explicitou o resumo das alegações das partes na presente lide e determinou a produção de prova técnica pericial.

O Autor não fez indicação de Assistente Técnico e não formulou quesitos.

O Réu não fez indicação de Assistente Técnico e não formulou quesitos.

M

227

2 - VISTORIA

2.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no imóvel no dia 19/11/2015 e, desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

2.2 Local

O imóvel avaliando está situado na Rua Hortelão do Mato nº. 20 e 28, Jardim Ipanema, Distrito de São Miguel Paulista, São Paulo/SP.

No terreno do imóvel estão edificadas duas casas térreas.

O terreno do imóvel está localizado no meio da quadra e tem frente voltada para a Rua Hortelão do Mato.

O imóvel está localizado no polígono compreendido entre as Ruas Erva Grossa, Mulungú, Avenida Nordestina e a própria Rua Hortelão do Mato.

2.3 Dados Cadastrais do Imóvel na Prefeitura Municipal de São Paulo

Segundo os Mapas Fiscais do Município, o imóvel está classificado para fins tributários no cadastro de contribuintes nº. 139.425.0003-4.

2.4 Matrícula do Registro de Imóveis

O imóvel em lide tem registro na Matrícula 102.261 do 12º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo conforme caracterizado, ou seja:

M

MANDARINO Avaliações e Perícias de Engenharia

Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Fone: (11) - 3551-2518 R. Manoel Antônio Zerbini, 122 - Fone: (11) - 3551-2518

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
102.261 01

12º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital
São Paulo, 11 de SETEMBRO de 1995

IMÓVEL:- Um Terreno, situado à Rua Mortelão do Mato, antiga Rua Monsenhor Agnelo, quadra 24, da Vila Progresso, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 8,00m de frente para a referida rua, distante 17,00m. do início do chanfro formado na esquina dessa rua com a Estrada Municipal do Lageado, situado do lado direito de quem vem dessa estrada; 23,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 184,00m², confinando do lado direito de quem olha o terreno com o lote 02; do lado esquerdo com o lote 04, e nos fundos com o lote 10, todos da mesma quadra e de propriedade do proprietário.

CONTRIBUINTE:- 139.425.0003-4.

PROPRIETÁRIOS:- JARDAS BATISTA DE OLIVEIRA, RG.nº.796.388-SSP/SP, advogado, e sua mulher, ESTHER CORTELAZZI DE OLIVEIRA, RG.nº.4.586.106-SSP/SP, do lar, inscritos em comum no CPF. sob nº.497.279.908-00, brasileiros casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77., residentes e domiciliados à Rua Senador Feijó, nº. - 115, 6º andar, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1 da matrícula nº.65.308, deste Cartório.

O OFICIAL,

2.5 Região

A região onde se situa o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, ou seja:

- redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia;
- iluminação pública, coleta de lixo;
- guias, sarjetas, drenagem e pavimento asfáltico.

MANDARINO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.
Fone (11) - 8197-7122 R. Major Angelo Zanuchi n.º 523 - Paraisópolis - Cep. 03633-000 SP

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

matrícula 102.261 ficha 01

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital
São Paulo, 18 de agosto de 1985

IMÓVEL:- Um Terreno, situado à Rua Hortelão do Mato, antiga Rua Monsenhor Agnello, quadra 24, da Vila Progresso, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 8,00m de frente para a referida rua, distante 17,00m. do início do chanfro formado na esquina dessa rua com a Estrada Municipal do Lageado, situado do lado direito de quem vem dessa estrada; 23,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 184,00m²., confinando do lado direito de quem da rua olha o terreno com o lote 02; do lado esquerdo com o lote 04, e nos fundos com o lote 10, todos da mesma quadra e de propriedade do proprietário.

CONTRIBUINTE:- 139.425.0003-4.

PROPRIETÁRIOS:- JARBAS BATISTA DE OLIVEIRA, RG.nº.758.388-SSP/SP, advogado, e sua mulher, ESTHER CORTELAZZI DE OLIVEIRA, RG.nº.4.586.106-SSP/SP, do lar, inscritos em comum no CPF. sob nº.497.279.908-00, brasileiros casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77., residentes e domiciliados à Rua Senador Feijó, nº. - 115, 6º andar, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1 da matrícula nº.65.308, deste Cartório.

O OFICIAL

o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, sanitário, energia elétrica e telefonia;

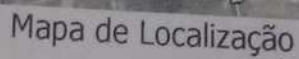
229

Mapa de Localização

Quanto às coordenadas geodésicas do imóvel temos: latitude- 23°30'43"S
longitude- 46°26'11"O

A região é formada por uma ocupação mista residencial e comercial, predominantemente formada por imóveis horizontais. O padrão construtivo das edificações na região é assemelhado a padrões econômico e simples.

As vias principais caracterizam-se por imóveis dedicados predominantemente a atividades comerciais e nas vias secundárias por imóveis dedicados predominantemente a atividades residenciais.



Quanto às coordenadas geodésicas do imóvel temos: latitude- 23°30'43"S
longitude- 46°26'11"O

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

23p



Foto nº. 1- Vista da frente do imóvel



Foto nº. 2- Vista da frente do imóvel



Foto nº. 3- Vista da Rua Hortelão do Mato à esquerda do imóvel



Foto nº. 4- Vista da Rua Hortelão do Mato à direita do imóvel

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

231
8



Foto nº. 3- Vista da Rua Hortelão do Mato à esquerda do imóvel



Foto nº. 4- Vista da Rua Hortelão do Mato à direita do imóvel

M

232
8

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Tem formato trapezoidal;

Sua topografia é em auge em relação ao nível da rua frontal e em declive da esquerda para a direita de quem da rua olha o imóvel;

O solo apresenta consistência firme e seca.

As suas medidas são:

Frente:
8,00m

Frente aos fundos:
23,00m, ambos os lados

Fundos:
8,00m

Área total:
184,00m²

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

232
8

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Tem formato trapezoidal;

Sua topografia é em auge em relação ao nível da rua frontal e em declive da esquerda para a direita de quem da rua olha o imóvel;

O solo apresenta consistência firme e seca.

As suas medidas são:

Frente:

8,00m

Frente aos fundos:

23,00m, ambos os lados

Fundos:

8,00m

Área total:

184,00m²

4. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias edificadas sobre o terreno são constituídas por 2 (três) casas térreas, sendo uma na parte da frente e a outra nos fundos.

As edificações foram construídas sem atendimento a projeto arquitetônico planejado, pelo regime de autoconstrução.

As benfeitorias caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamentos de qualidade baixa.

O tipo de construção é de padrão econômico. A idade do imóvel é de 28 anos.

A adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002" pode ser classificada como assimilável a "Classe 1- Residencial; Tipologia Construtiva Grupo 1.2- Casa; Padrão Construtivo- 1.2.3 Econômico".

Na área externa na parte da frente voltada para a Rua Valdemar Urbani contém um quintal com piso cimentado.

O estado de conservação das edificações pode ser considerado como necessitando de reparos de simples a importantes (f).

5. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel foi avaliado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendações da norma "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP-2011".

5.1 Calculo do valor do terreno

O valor do terreno foi estabelecido em função de sua respectiva área e dos elementos de pesquisa obtidos no mercado, conforme apresentado no Anexo I.

Observação:

Em face das características inerentes à localização do imóvel e das dimensões do terreno, os intervalos são definidos em norma para a 1ª Zona Residencial Horizontal Popular.

Fórmula de calculo

$$Vt = At * Vut * Ca$$

onde:

Vt - valor terreno

At - área do terreno do imóvel

Vut - valor unitário básico

Ca - coeficiente de área

Desse modo, temos:

$$At = 184,00m^2$$

$$Vut = R\$ 1.001,76/m^2$$

$$Ca = (125,00/184,00)^{0,20} = 0,9255$$

$$Vt = 184,00 * 1.001,76 * 0,9255$$

$$Vt = 170.591,71$$

5.2 Cálculo do valor das benfeitorias

O valor da benfeitoria foi calculado pelo critério estabelecido pelo método dos preços de venda do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - VERSÃO 2002/2006".

De acordo com o método, para o cálculo correspondente ao valor da benfeitoria foram aplicados os fatores de influência, quais sejam aqueles relativos à idade e ao padrão construtivo da mesma, ou seja:

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente;

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Cálculo do valor das benfeitorias:

área- 100,00m²

idade- 28 anos

padrão- casa padrão econômico

estado de conservação- necessitando de reparos de simples a importantes (f)

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação:

$$Foc = R + K(1-R) \quad \text{sendo: } R = 0,2; K = 0,548$$

$$Foc = 0,2 + 0,548 (1-0,2) \quad Foc = 0,638$$

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

236

Calculo

$$Vb = 100,00 * 0,672 * 0,638 * 1.225,12$$

$$Vb = 52.525,30$$

5.3 Calculo do valor do imóvel

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = 170.591,71 + 52.525,30$$

$$Vi = 223.117,01$$

Resumo:

Valor do terreno: $Vt = 170.591,71$

Valor das benfeitorias: $Vb = 52.525,30$

Valor do imóvel: $Vi = 223.117,01$

Considerando-se os elementos de pesquisa e o estado geral do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 220.000,00

(Duzentos e vinte mil reais)

Mês base: Dezembro/ 2015

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

236

Calculo

$$Vb = 100,00 * 0,672 * 0,638 * 1.225,12$$

$$Vb = 52.525,30$$

5.3 Calculo do valor do imóvel

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = 170.591,71 + 52.525,30$$

$$Vi = 223.117,01$$

Resumo:

Valor do terreno: $Vt = 170.591,71$

Valor das benfeitorias: $Vb = 52.525,30$

Valor do imóvel: $Vi = 223.117,01$

Considerando-se os elementos de pesquisa e o estado geral do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 220.000,00

(Duzentos e vinte mil reais)

Mês base: Dezembro/ 2015

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

237

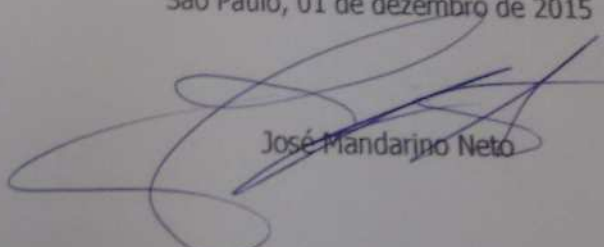
6. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 13 (treze) folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acrescenta-se a este Laudo os seguintes anexos:

Anexo I- Elementos de pesquisa de mercado – fls. 14/28

São Paulo, 01 de dezembro de 2015


José Mandarino Neto

M

MANDARINO
Avaliações e Perícias de Engenharia

237

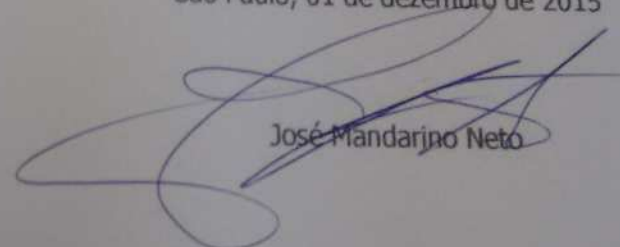
6. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 13 (treze) folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acrescenta-se a este Laudo os seguintes anexos:

Anexo I- Elementos de pesquisa de mercado – fls. 14/28

São Paulo, 01 de dezembro de 2015


José Mandarino Neto

matrícula

102.261

ficha

01

Capital

São Paulo, 18 de agosto de 1988

IMÓVEL:- Um Terreno, situado à Rua Hortelão do Mato, antiga Rua Monsenhor Agnello, quadra 24, da Vila Progresso, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 8,00m. de frente para a referida rua, distante 17,00m. do início do chanfro formado na esquina dessa rua com a Estrada Municipal do Lageado, situado do lado direito de quem vem dessa estrada; 23,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 184,00m²., confinando do lado direito de quem da rua olha o terreno com o lote 02; do lado esquerdo com o lote 04, e nos fundos com o lote 10, todos da mesma quadra e de propriedade do proprietário.

CONTRIBUINTE:- 139.425.0003-4.

PROPRIETÁRIOS:- JARBAS BATISTA DE OLIVEIRA, RG.nº.758.388-SSP/SP, advogado, e sua mulher, ESTHER CORTELAZZI DE OLIVEIRA, RG.nº.4.586.106-SSP/SP, do lar, inscritos em comum no CPF. sob nº.497.279.908-00, brasileiros casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77., residentes e domiciliados à Rua Senador Feijó, nº. - 115, 6º andar, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1 da matrícula nº.65.308, deste Cartório.

O OFICIAL

cab: _____

R.1/102.261 - São Paulo, 18 de agosto de 1.988.

Por Escritura datada de 8 de agosto de 1.988
livro 2.453, folhas 167, do 22º Cartório de Notas da Capi-

matricula

102.261

ficha

01

verso

tal, os proprietários, venderam à VIRGINIA DA SILVA, brasileira, viúva, do lar, RG.nº.4.628.022-SSP/SP., CIC. nº. --693.858.908-91., residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Hortelão do Mato, nº.03-fundos, o imóvel, pelo valor - de Cz\$.0,92.--- A Escrevente Hab. Elda Noronha (Elda - Noronha). O Oficial, [assinatura].

cab: _____

Av.2/102.261 - São Paulo, 18 de agosto de 1.988.

Pela mesma Escritura, VIRGINIA DA SILVA, autorizou esta averbação, para ficar constando que no ter---reno objeto desta, foi construída uma casa, que recebeu o nº.3-fundos, da Rua Hortelão do Mato, com 61,00m2. de área construída, como prova o recibo expedido pela Prefeitura - de São Paulo, em 1.988, sob nº.194157., a construção se enquadra nos termos do Artigo 1º do Decreto Lei 1.976 de 20/12/1.982.----- A Escrevente Hab. Elda Noronha (Elda Noronha). O Oficial, [assinatura].

cab: _____

Av.3/102.261 - São Paulo, 11 de Junho de 2008.

Por Formal de Partilha passado aos 15/01/2007, pelo Cartório do 3º Ofício da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V de São Miguel Paulista, desta Capital, extraído dos Autos nº. 005.06.100316-9, da Ação de Arrolamento, e Por requerimento datado de 02/06/2008, é feita esta averbação para constar que, o estado civil correto da adquirente **VIRGINIA DA SILVA**, no R.1 desta matrícula, é o de solteira, e não como constou, conforme se verifica da Certidão de Nascimento extraída do termo nº. 71686, folhas 063 do Livro A-

> - continua na ficha 02 -

matricula

102.261

ficha

02

São Paulo, 11 de junho

de 2008

098, expedida aos 02/06/2008, pelo Registro Civil do Distrito de São Miguel Paulista, desta Capital. - O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto, Nsa.

R.4/102.261 - São Paulo, 11 de Junho de 2008.

Por Formal de Partilha passado aos 15/01/2007, pelo Cartório do 3º Ofício da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional V de São Miguel Paulista, desta Capital, extraído dos Autos n.º 005.06.100316-9, da Ação de Arrolamento, dos bens deixados pelo falecimento de **VIRGINIA DA SILVA**, ocorrido nesta Capital, aos 03/07/2005, sem deixar testamento, (no estado civil de solteira), era portadora do CPF/MF nº 693.858.908-91, consta conforme **PARTILHA** homologada por sentença aos 27/09/2006, com trânsito em julgado aos 24/11/2006, que foi atribuído a **CECÍLIA UCHOA**, brasileira, separada judicialmente, RG nº 5.904.971-6-SSP/SP e CPF/MF nº 113.884.528-04, residente e domiciliada na Rua Praia Cavanca nº 24, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital, **IZAURA UCHOA DA SILVA**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 11.063.700-SSP/SP e CPF/MF nº 254.198.768-41, residente e domiciliada na Rua Edite Falcão nº 13, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital, **MANOELA APARECIDA UCHOA DA SILVA**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 5.177.850-SSP/SP e CPF/MF nº 083.545.498-36, residente e domiciliada na Rua Flor de Natal nº 128, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital, **ANTONIA UCHOA LUCIO**, brasileira, do lar, RG nº 12.358.188-6-SSP/SP e CPF/MF nº 088.723.998-66, casada em comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com **JOAQUIM LUCIO FILHO**, brasileiro, aposentado, RG nº 2.861.338-7-SSP/SP e CPF/MF nº 006.819.358-04, residentes e domiciliados na Rua Servidão n.º. 07, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital, **FRANCISCO UCHOA**, brasileiro, aposentado,

- continua no verso -

matricula

102.261

ficha

02

verso

RG nº 2.353.971-9-SSP/SP e CPF/MF nº 391.167.008-72, casado em comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com **BERNARDINA MARIA DE OLIVEIRA UCHOA**, brasileira, do lar, RG nº 13.249.934-4-SSP/SP e CPF/MF nº 001.236.338-51, residentes e domiciliados na Av. Águia de Haia nº 2.100, Bloco 08, aptº 53, nesta Capital, **PAULO VITORIANO UCHOA**, brasileiro, viúvo, cobrador, RG nº 2.795.258-7-SSP/SP e CPF/MF nº 083.004.548-10, residente e domiciliado na Rua Eugênio Melara nº 198, Itaquera, nesta Capital, **MESSIAS UCHOA**, brasileiro, ajudante geral, RG nº 3.624.973-7-SSP/SP e CPF/MF nº 693.859.558-53, casado em comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **ADAMACI COELHO UCHOA**, brasileira, do lar, RG nº 22.3873908-3-SSP/SP e CPF/MF nº 125.385.848-92, residentes e domiciliados na Rua dos Calamos nº 51, no Distrito de São Miguel Paulista, nesta Capital, e o **Espólio de ELIAS VITORIANO UCHOA**, falecido em 09/10/2005, que era brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 3.423.291-SSP/SP e CPF/MF nº 257.792.308-20, residente e domiciliado na Rua Lazaro Rodrigues n.º 115, Jardim Freire, Ferraz de Vasconcelos, deste Estado, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado por R\$ 32.223,00, na proporção de 1/8 parte ideal para cada um dos herdeiros no valor de R\$ 4.027,87. - O Escrevente Habilitado,

Nsa.

(Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto,